



SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2021-11-01

Detaljplan för fastigheterna Sparven 1-5 och del av fastigheten Tälje 3:1 i Norrtälje

Ks 18-1601

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att i detaljplaneprocessen pröva möjligheten att ersätta befintliga stadsvillor på fastigheterna Sparven 1-5 med flerbostadshus. Planförslaget innebär cirka 85 lägenheter fördelat på tre flerbostadshus i tre till fem våningar som underbyggs med parkeringsgarage. Planförslaget möjliggör för centrumverksamhet i entréplan.

Sammanlagt har 11 yttranden kommit in.

Inga synpunkter har inkommit från privatpersoner.

SAMRÅDSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, har varit utsänt på samråd under tiden 2020-12-16 t.o.m. 2021-01-22. Brev med information om samrådet har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats norttalje.se.

SAMRÅDSINSTANSER OCH BERÖRDA

Barn- och skolenämnden	Roslagens Naturskyddsförening
Bygg- och miljönämnden	Roslagens Ornitologiska förening
Lantmäteriet	Skanova
LFV	Swedavia AB
Länsstyrelsen i Stockholms län	Vattenfall Eldistribution AB
Norrtälje Energi AB	Fastighetsägare enligt förteckning
Region Stockholm Trafikförvaltningen	

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norttalje.se
www.norttalje.se



REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

- Planområdet har minskats något i den sydvästra delen
- Reviderad planbestämmelse för inglasning: *Inglasning av balkonger som vetter österut mot Roslagsgatan är endast tillåtet om det krävs för att klara riktvärdena för ljudnivåer vid fasad [f₄]*
- Ändringar har skett så att korrekt typ av linjer används på plankartan och samtliga ytor är försedda med användningsbestämmelse.
- Redovisningen av planbestämmelser där det bli hörnavskärning har reviderats.
- Beskrivningen av konsekvenser för fastigheter har reviderats.
- Avsnittet om fastighetsrättsliga åtgärder har reviderats.

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Swedavia
Skanova
Vattenfall Eldistribution AB

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen bedömer utifrån våra provningsgrunder i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör hälsa med avseende på buller. Inför granskningsskedet behöver kommunen tillföra tydliga planbestämmelser som säkerställer att riktvärdena i trafikbullerförordningen kan innehållas.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter om översvämningsrisk och markföröreningar.

Hälsa och säkerhet – buller

Planområdet är utsatt för buller från vägtrafik. I planbeskrivningen anges att ljudnivåerna för bostadsbyggnadernas fasader mot Roslagsgatan uppgår till ca 65 dBA ekvivalent enligt prognos för år 2040.

Riktvärdena för trafikbuller innehålls dock inte för gavellägenheterna längs med Roslagsgatan. Kommunen föreslår i planbeskrivningen inglasning av balkonger som bullerskyddsåtgärd för dessa lägenheter. Detta finns dock inte reglerat i plankartan utan kommunen hänvisar endast till en generell planbestämmelse under rubriken "Skydd mot störningar". Föreslagen planbestämmelse är otydlig och ger ingen styrning för utformningen eller de särskilda skyddsåtgärderna.



Det framgår inte heller varför små enkelsidiga lägenheter orienteras mot den mest bullerutsatta sidan, så som det illustreras i planbeskrivningen. Bullernivån på den mest utsatta fasaden tangerar enligt bullerredovisningen riktvärdet. Detta bör undvikas i syfte att skapa förutsättningar för en god ljudmiljö. Med närheten till gatan är även maxbullernivåerna mycket höga. Om kommunen avser att orientera enkelsidiga smålägenheter mot den mest bullerutsatta fasaden, bör det begränsas och behovet av det motiveras.

Sammantaget bedömer Länsstyrelsen att planförslaget i stora drag ger förutsättningar för en godtagbar ljudmiljö. Så som förslaget redovisas och med en otydlig planbestämmelse, finns däremot risk att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa. Inför fortsatt planläggning behöver kommunen tillföra tydliga planbestämmelser som säkerställer att riktvärdena i trafikbullerförordningen kan innehållas.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Översvämningsrisk

Den planerade garagedriften i den norra delen av planområdet planeras ligga där den befintliga avrinningsvägen på Roslagsgatan går. Kommunen bör inför granskningen av detaljplanen säkerställa att placering och utformning av garagedriften i den norra delen av planområdet inte medför att garaget översvämmas vid skyfall. Eventuella skyddsåtgärder bör regleras i plankartan.

Markföroreningar

I planbeskrivningen baserar kommunen sin bedömning av föroreningssituationen på Sparven 1 och 2 på genomförda undersökningar för Sparven 3–5. Generellt går det inte att dra slutsatser om markföroreningar för hur det ser ut på angränsande fastigheter. Det enda sättet att säkerställa förekomst av föroreningar är genom provtagning inom det specifika området. Länsstyrelsen bedömer dock att risken är låg att eventuella föroreningar inom Sparven 1–2 skulle utgöra en risk för människors hälsa. Kommunen bör dock i handlingarna uttrycka sig tydligare om var provtagningen skett och se över vilka slutsatser de kan dra om angränsande fastigheter.

KOMMENTAR:

- Kommunens bedömning är att planbestämmelserna under samrådet är tydliga och styrande i tillräcklig utsträckning. På plankartan under samrådet regleras utöver en bestämmelse om skydd mot störningar även en utformningsbestämmelse: "Inglasning av balkong är endast tillåtet om de vetter mot Upplandsgatan, innergård, eller om det krävs för att klara riktvärdena för ljudnivåer vid fasad. Inglasning ska ske enhetligt med profilösa glas. Inglasningen ska underordna sig byggnadens och balkongens ursprungliga gestaltning." Denna bestämmelse har förvisso ändrats och delvis ersatts för att göra plankartan mer tydlig och lättläst, men är utformad enligt samma princip som under samrådet. På plankartan till granskningen har bestämmelsen f₄ tillkommit; "Inglasning av balkonger som vetter österut mot Roslagsgatan är endast tillåtet om det krävs för att klara riktvärdena för ljudnivåer vid fasad." Sammantaget gör kommunen bedömningen att planbestämmelserna är tydliga och säkerställer att riktvärdena i trafikbullerförordningen kan innehållas.*



- *De föreslagna byggnaderna är i största möjliga utsträckning planerade att ha genomgående lägenheter med boningsrum mot gård i huskropparna längs Roslagsgatan. Mindre enkelsidiga lägenheter har främst placerats i gårdsvolymerna som därmed ligger i trafikbullerskyddat läge. I hörnlägen mot Roslagsgatan planeras 2 rok med sovrummet så långt från Roslagsgatan som möjligt för att klara bullerkraven. Kommunens bedömning är att föreslagen bebyggelse i tillräcklig utsträckning är planerad utifrån perspektivet att minimera risken för bullerstörning.*
- *Det planeras ingen garagenedfart i den norra delen av planområdet. Den planerade garagenedfarten kommer att finnas i det södra läget mot Upplandsgatan. En förprojektering av gatan är genomförd och sammantaget med bedömningen i dagvattenutredningen bedöms det inte föreligga någon risk för översvämning vid skyfall.*
- *Planbeskrivningen har utvecklats och förtydligats angående var provtagningen skett och se över vilka slutsatser som kan dras om förutsättningar för angränsande fastigheter.*

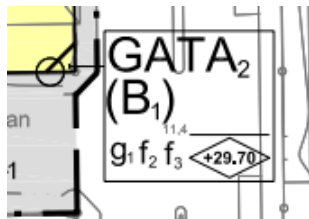
2. Lantmäteriet

PLANKARTA OCH BESTÄMMELSER OMRÅDE SOM SAKNAR ANVÄNDNING

På plankartan finns områden (områdena som är planlagda med prick- och korsmark samt det nordöstra hörnet) som saknar beteckning för vilken användning som ska gälla för områdena. Lantmäteriet noterar att områdena har samma färgnyans som användningen Bostäder, men det är ett krav i 4 kap 5 § PBL att alla områden ska ha en användning angiven.

REDOVISNING AV OLIKA ANVÄNDNINGAR I SKILDA PLAN

Redovisningen av olika användningar i olika plan följer inte Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5). I de allmänna råden anges bl.a. för att särskilja användning av allmän plats och kvartersmark från varandra i olika plan bör den huvudsakliga användningen betecknas utan parentes och styra färgläggningen. Sekundära användningar bör anges inom parentes. Egenskapsbestämmelser till en sekundär användning bör anges inom parentes. Enligt kartan och bestämmelserna är den huvudsakliga användningen GATA2, men området har färglagts med gult, som är den sekundära användningen. Gällande redovisningen av höjdavgränsningen, för att den ska vara tydlig, bör höjdangivelsen om möjligt anges i gällande höjdsystem. Är tanken att 3D-fastighetsbildning ska vara möjlig i tre plan? Se urklipp nedan.



PLANBESKRIVNING

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ga:n. "Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)"

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå.

Delar av planen som bör förbättras

PLANKARTA

OSÄKER GRÄNS I ANSLUTNING TILL KVARTERSMARK

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut i direkt anslutning till gränsen mot Tälje 3:1. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs denna gräns. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risker med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

PLANBESKRIVNING

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Del av Sparven 2 verkar även omfattas av detaljplan, akt 0188-B17, Stadsplan, ändrad utvidgning av stadsplan Norrtälje fastställd 1942-03-27, detta bör framgå i beskrivning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Det står att fastighetsreglering behöver genomföras, det bör förtydligas mellan vilka fastigheter det är tänkt.

I beskrivningen står det att ett avtalsservitut omprövas eller nybildas i samband med fastighetsreglering. Ett avtalsservitut är ett servitut som bildas genom privata avtal mellan berörda fastighetsägare och kan därmed inte



ändras/upphävas genom fastighetsreglering. Ändring/upphävning av avtalsservitut görs genom att berörda fastighetsägare avtalar om detta, avtalet ska sedan skickas in till lantmäteriet för avregistrering av servitutet. Det står att gemensamhetsanläggningar för parkeringsgarage, avfallshantering, dagvattenanläggningar och andra gemensamma anläggningar inom kvartersmark kan behöva inrättas inom kvartersmark. I plankartan saknas bestämmelser förutom för garage. Det måste inte finnas ett g-område för att gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas, men om kommunen vill säkerställa att gemensamhetsanläggningar ska kunna inrättas inom ett visst område är det lämpligt att lägga ut g-område för dessa ändamål.

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN NÅGOT OTYDLIG REDOVISNING

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också olika åtgärder som exploatören ska bekosta samt på något ytterligare ställe anges åtgärder som exploatören ska ansvara för. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras.

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Använd gärna handboken "Lantmåterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

KOMMENTAR:

- *Kommunen har reviderat på plankartan och i planbeskrivningen utifrån samtliga punkter i yttrandet förutom en; kommunen noterar kommentaren om osäker gräns i anslutning till kvartersmark men anser att gränsen är tillräckligt säker.*
- *Planområdets omfattning har reviderats något så att det inte omfattas av Stadsplan 0188-B17. Detta innebär att en liten del av det sydöstra hörnet av planområdet har utgått.*

3. Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden anser att följande kompletteringar och förtydliganden bör göras av planhandlingarna innan detaljplanens granskningsskede:

Grundvattenrör bör monteras så snart som möjligt så att grundvattennivåerna inom planområdet kan kontrolleras. Helst bör kontroll ske vid flera tillfällen för att kunna göra relevanta bedömningar av grundvattennivåernas variationer då det kan påverka utformningen av t ex föreslagna dagvattenlösningar.

Då det planeras garage under gårdsbjälklaget är det viktigt att



konstruktionen för dagvattenlösningarna på bjälklaget görs täta och att dränering anläggs i botten av växtbäddarna så att vatten kan dräneras bort från konstruktionen.

KOMMENTAR:

- *Mätning av grundvattennivåer har genomförts. I utredningen görs bedömningen att det är troligt att det finns relativt god grundvattentillströmning inom området. Vid kommande schaktarbete kommer ytligt grundvatten troligen behövas pumpas för att inte schaktområdet ska fyllas med vatten. Grundvattennivåerna bör förhålla sig till topografin.*
- *Byggherren är medveten om behovet av täta konstruktioner vid genomförandet.*

4. Naturskyddsföreningen Roslagen

Här kommer ett yttrande från Naturskyddsföreningen Roslagen gällande detaljplanen för Sparven 1-5 i Norrtälje stad. Vi är fullt medvetna om att det är svårt att styra över vad en ägare av en fastighet kan och får göra, men det är kommunen som beslutar om detaljplanen. Det vi vill ha sagt med detta är att det känns tråkigt att en gammal "trästad" som Norrtälje stad förvandlas till en betongstad, fränsett den gamla stadskärnan. När det gäller detaljplanen för Sparven 1-5 i Norrtälje stad så är det skissat på ett nytt kvarter med nya betonghus som ersättning för de villor och stadsvillor som finns där idag. Vårt främsta uppdrag är ju att se till att oexploaterad mark eventuellt kan bli skyddad och då speciellt om det finns hotade arter av djur eller växter. I den här föreslagna planen är det inte några direkt hotade naturområden, då det redan är bebyggelse på plats, men vi är måna om att de förekomster av gamla tallar, talltickor, hålträd och lodytor (lodräta bergväggar eller blocksidor), som lyfts fram i naturvärdesinventeringen som skyddsvärda, kan få ett fortsatt skydd under byggnationen. I planbeskrivningen och plankartan framgår också att slänten i västra delen av planområdet är en så kallad prickmark och får inte bebyggas. Vi förväntar oss att det inte blir för stora ingrepp i slänten i samband med byggnationen. Norra Bergen angränsar till planområdet och ingår i en grönstruktur. Denna grönstruktur begränsas ytterligare med den nya byggnationen, även om ett släpp kommer att finnas mellan fastigheterna. Släppet finns där för att underlätta för växter och djur att flytta sig i den så kallade grönstrukturen. Vi är ytterst tveksamma till att växter och djur kommer att få en spridning i grönstrukturen då den mycket trafikerade vägen Roslagsgatan går i direkt anslutning till planområdet och skär igenom grönstrukturen. Naturskyddsföreningen Roslagen motsätter sig starkt att Norrtälje stad sakta men säkert förvandlas mer och mer till en betongstad och ser gärna att den plan för Sparven som föreligger ställer högre krav på träbyggnation, takvinklar som gynnar solenergi och där betong ingår ställa krav på miljöbetong, samt att det blir en starkare markering för den grönstruktur som planområdet kommer att ingå i och inte bara ett så kallat släpp mellan några av husen.

KOMMENTAR:

- *Prickmarken finns kvar i granskningsförslaget.*
- *Rekommendationer har tagits fram för hur grönstråket kan stärkas och tagits med i planbeskrivningen. Se PM framtaget av WSP.*



- *Inga ytterligare planbestämmelser har tagits fram gällande takvinklar eller motsvarande. Detta med syftet att göra detaljplanen enkel att tolka och flexibel.*

5. Region Stockholm Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen ser positivt på utvecklingen med ny bebyggelse i detta centrala område med goda förutsättningar för hållbara resor så som gång och cykelresor samt med kollektivtrafik.

Planområdet angränsar i öster till Roslagsgatan som trafikeras av busstrafik. För busstrafik är det ofta lågfrekvent buller som orsakar störning till omgivningen. Risken för bullerstörning är störst vid hållplatser, särskilt i uppforsbacke, där bussar står på tomgång eller accelererar vid start från hållplats. Trafikförvaltningen anser att bostäder bör utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller inomhus innehålls i sovrum. Riktvärdena kan innehållas t.ex. genom att förlägga sovrum mot mindre bullerutsatt sida. Trafikförvaltningen ser därför att planbeskrivningen bör kompletteras med beskrivning avseende lågfrekvent buller.

KOMMENTAR:

Kommunen ser inga risker med lågfrekvent buller inom planområdet.

6. Norrtälje Energi AB

Norrtälje Energi AB har ett antal fiberkablar på eller i angränsande fastigheter som berörs av utbyggnaden. Under förutsättning att eventuella förändringar av befintlig ledningsanläggning bekostas av kommunen/exploatören har vi i dagsläget inga invändningar att framföra.

KOMMENTAR:

Förändringar som sker med anledning av detaljplanen kommer att bekostas av byggherren.

7. Brf Sparven i Norrtälje

Styrelsen för Sparven 6 har tagit del av samrådsförslaget till detaljplan Sparven 1-5. Vi vill med detta påpeka några faktorer som vi tycker är viktiga och att de ska beaktas i det fortsatta arbetet.

Dagvatten

Sparven 6 har problem med vatten och fuktinträngning i garageplanet. Enligt dagvattenutredningen ligger det planerade området inte över någon grundvattenförekomst. Viktigt att detta bekräftas med grundvattenrör. Sparven 6 har problem med inträngning i garageplanet. Det kan antingen bero på högre grundvattennivå än planerat eller så är avrinningen av ytvatten inte rätt dimensionerat. Vi ser med intresse på att det föreslås ytvattenavrinning i svackdiken väster om bebyggelsen. Något som bör dimensioneras så möjligheten finns att även ta emot ytvatten från Sparven 6 om det fortsättningsvis visar sig att detta problem kvarstår för Sparven 6.

Området mellan Sparven 5 och Sparven 6

Vi kan konstatera att tomtgräns ligger i direkt anslutning till garagenedfarten och dess räcke som finns vid nedfarten. Eftersom det inte finns utgång från Hus A i



Sparven 6 till innergården används detta utrymme för att hus A ska kunna nå gemensamhetsytorna på gården. Den möjligheten till passage måste finnas kvar. Det kan inte vara riktigt att hus A ska behöva gå runt och sedan in i Hus B för att nå innergården. Detta måste markeras med ett servitut eller liknande. Balkongerna i passagen på 1,75 m gör att det finns bara 1,65 m kvar till räcket vid garagedfarten. Passagen bör då även belysas. Det är ett önskemål att denna passage blir bredare och därigenom ett större avstånd från tomtgräns till bebyggelsen. Vi ser också ett problem då brandbil med stege inte når innergården och de balkonger som finns i Sparven 6.

Hastighetsbegränsning på Roslagsgatan

Roslagsgatan är en bred gata som frestar till högre hastighet än tillåten. Antalet fordon på gatan upplever vi har ökat. När nu Roslagsgatan får en mer utpräglad karaktär av stadsgata föreslår vi en sänkning av hastigheten till 40 km/t. Detta blir mer akut då även Sparven 1-5 har utfart mot gatan. Det finns andra begränsningar i hamnen och Bältartorpsbacken så vi ser det rådigt att Roslagsgatan med dess förlängning bör få hastighet max 40 km/tim.

KOMMENTAR:

- *Dagvattenhantering inom Sparven 1-5 kommer inte behöva dimensioneras för eventuellt ytvatten från Sparven 6. Det är respektive fastighets ansvar att hantera dagvatten utifrån kommunens riktlinjer.*
- *Byggherren avser att fortsätta tillåta passage över fastigheten för boende på Sparven 6. Detta kommer dock inte regleras i detaljplanen eftersom det finns en befintlig tillgänglig passage till gården via ett trapphus finns. Det inte är fastighetsägaren till Sparven 1-5 som har ansvaret för tillgängligheten på grannfastigheten.*
- *Eventuella ändringar av hastighetsbegränsningar hanteras inte i detaljplanen.*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Johan Spåre
Planarkitekt